FRC 2.17934 17934

CORPS LÉGISLATIF.

CONSEIL DES CINQ-CENTS.

Case FRC 12063

RAPPORT
ET
PROJET DE RÉSOLUTION

PRÉSENTÉS

PAR F. M. A. LABROUSTE (de la Gironde) (1),

Sur les baux passés par anticipation, les baux à vie ou à longues années, & ceux passés entre acquéreur & vendeur, & faisant condition de la vente.

Séance du 6 nivôse, an 6.

CITOYENS REPRÉSENTANS,

Je viens soumettre à la discussion du Conseil le complément déja depuis long-temps annoncé des lois relatives aux fer-

(1) La commission est composée des représentans du peuple *Dubois* (des Vosges), *Trumeau*, *Bergier & Labrouste*, le citoyen Rouch ayant cessé ses fonctions par suite de la loi du 19 fructidor an 5.

mages; je pourrois dire relatives aux tranſactions, puiſque, ſi vous ne pouvez vous flatter d'avoir tout prévu dans cette matière auſſi importante qu'intariſſable, au moins eſt-il vrai de dire que, des cas qu'il vous a été donné de prévoir, ceux-là ſeuls reſtent encore indécis, ſur leſquels j'appelle aujourd'hui votre attention & votre ſollicitude: j'entends parler des baux paſſés par anticipation, des baux à vie ou à longues années, & de ceux paſſés entre acquéreur & vendeur, & faiſant partie des conditions de la vente, ſur les cas & le mode de réduction & réſiliation deſquels la loi du 9 fructidor an 5 n'a pas prononcé.

Vous vous rappelez que la loi du 9 fructidor an 5, relative au paiement des fermages, d'accord avec les lois précédentes, a conſacré le principe de la réduction du prix des baux dans des cas prévus, & la faculté de réſilier à l'expiration de l'année commencée, dans les cas où la réduction du prix auroit lieu; que l'article XIII de la même loi excepte des diſpoſitions ayant pour objet cette double meſure, les baux dont je viens de parler; & qu'en les exceptant, le même article annonce qu'il y ſera ſtatué inceſſamment & par une loi particulière. C'eſt cette loi que vient vous préſenter aujourd'hui la commiſſion dont je ſuis l'organe; & elle le fait avec d'autant plus d'avantage & d'eſpoir de ſuccès, qu'un examen attentif des diverſes natures de baux, des nuances plus ou moins fortes qui les diſtinguent, & de leurs rapports plus ou moins directs avec les autres obligations civiles & les principes déja conſacrés, à leur égard, par vous & le Conſeil des Anciens, l'a miſe à même de prendre, avec connoiſſance de cauſe, le parti le plus rigoureuſement applicable à chacun des différens cas prévus.

Je vais paſſer rapidement en revue ces différens cas, & développer ſucceſſivement les motifs qui ont, à l'égard de chacun en particulier, déterminé le choix des diſpoſitions que votre commiſſion vous propoſe.

PREMIÈRE QUESTION.

Des baux paſſés par anticipation.

Des baux ont été, pendant la dépréciation du papier-monnoie, comme dans tous les temps, paſſés à condition de n'être jouis qu'après une, après deux ou pluſieurs années ; & ce ſont ces baux que la loi du 9 fructidor an 5 déſigne ſous le nom de *baux paſſés par anticipation.* Ces baux, dans l'objet qui nous occupe aujourd'hui, ſe diviſent naturellement en deux claſſes : ceux dont la jouiſſance a déja commencé, & ceux dont le fermier n'eſt pas encore entré en jouiſſance. Les premiers, à moins qu'indépendamment du caractère d'anticipation dont je viens de parler, ils ne rentrent dans quelqu'autre des cas prévus par l'article XIII, ſont ſoumis aux diſpoſitions de la loi du 9 fructidor an 5 ; & celles que je ſuis chargé de vous préſenter aujourd'hui, ne leur ſont en rien applicables.

Quant aux derniers, ſi le deſir de débarraſſer une diſcuſſion générale dans ſon objet, & déja auſſi compliquée qu'urgente par ſa nature, des diſcuſſions plus épineuſes encore auxquelles quelques cas particuliers pouvoient donner lieu, les a fait excepter, dans le temps, des diſpoſitions de la loi du 9 fructidor an 5, relatives à la réduction & à la réſiliation des baux, on ne peut ſe diſſimuler qu'ils ont pu, comme ceux de toute autre eſpèce, éprouver plus ou moins, dans la fixation du prix, l'influence de l'état de dépréciation où s'eſt trouvé le papier-monnoie à différentes époques ; & nul doute dès lors que vous ne deviez vous hâter de les ramener auſſi à des baſes moins incertaines, mieux équilibrées avec le ſyſtême monétaire actuel, & plus conformes, par cela ſeul, aux vraies intentions des contractans & à la juſtice.

Le moyen d'y parvenir, pour les baux dont il s'agit, eſt ſimple & facile : c'eſt la faculté réciproque de réſilier. Nuls travaux ne ſont encore faits ; nulle jouiſſance n'eſt encore commencée ; rien, en quelque ſorte, n'eſt conſommé, &

dès lors peu ou point de dangers à craindre dans la résiliation d'un contrat qui n'est, pour ainsi dire, qu'un projet, & dont les obligations, manquant plutôt que cessant d'avoir lieu, laissent simplement les choses dans le même état, sans perte réelle pour les contractans, comme sans détriment pour l'agriculture. Si vous ajoutez à ces considérations qu'aucune jouissance n'ayant commencé, qu'aucune récolte n'ayant été faite, aucun terme du prix ne peut être dû, vous en conclurez aisément que toute réduction de ce prix est inutile à prescrire. Cette réduction, quand vous l'avez ordonnée à l'égard des baux commencés, avoit pour double objet d'épargner, autant que possible, aux propriétaires & fermiers la nécessité d'une résiliation inévitable dans certains cas, mais qu'environnoient dans tous des inconvéniens graves, & de fixer un taux équitable, sur lequel devroient être acquittés les arrérages dus. Ici, point d'arrérages dus, point ou très-peu d'inconvéniens à craindre ; nulle raison conséquemment de réduire un prix qu'on n'a point à payer, pour des termes échus, & qu'on peut, à volonté, changer pour la suite ; nul besoin des expertises, des estimations toujours embarrassantes & coûteuses que cette réduction entraîne avec elle : la faculté de résilier remédie à tout.

En vous proposant, au surplus, d'en donner au propriétaire comme au fermier la faculté réciproque, nous en exceptons cependant le cas où le fermier consentiroit à payer intégralement en valeur métallique le prix stipulé dans le bail, & celui où le propriétaire, à son tour, se contenteroit de ce même prix réduit d'après le tableau de dépréciation du papier-monnoie. Cette double exception a pour but, en autorisant la faculté de résilier, d'en borner l'exercice aux cas où elle seroit rigoureusement nécessaire. Elle rentre par cela même dans les principes qui, en commandant le respect le plus religieux pour les contrats, imposent au législateur le devoir rigoureux de n'intervenir qu'à l'extrémité dans les transactions particulières. L'application en sera aussi rare par le fait qu'elle sera, quand elle aura lieu,

conforme à la plus exacte justice ; & votre commission a cru voir en elle, sinon une disposition dont il seroit fréquemment fait usage, du moins un hommage qu'elle devoit s'empresser de rendre aux principes reçus en matière de baux.

DEUXIÈME QUESTION.

Des baux à vie ou à longues années.

Les baux à vie ou à longues années sont, dans l'ordre même où les classe l'article XIII de la loi du 9 fructidor an 5, le second objet dont votre commission a dû s'occuper ; &, à cet égard, ces baux, à quelque époque qu'en remonte la date, doivent-ils être exécutés rigoureusement & suivant leur forme & teneur ? Est-il possible, est-il juste de modifier ceux passés à certaines époques ? Quelles doivent être, en ce cas, les modifications à y apporter ? Telles sont les questions que nous avons eues à examiner & que je vais successivement vous présenter à résoudre.

Quand on considère la nature du bail à vie & du bail à longues années, on ne peut s'empêcher de reconnoître que le premier, soit qu'il ait été passé pour la durée de la vie du propriétaire, soit qu'il l'ait été pour la durée de la vie du fermier ou preneur, & le second, quels qu'en soient la durée & le terme, ne soient vraiment un contrat aléatoire, obligatoire, quoi qu'il arrive, pour l'un & pour l'autre des contractans. La seule conséquence rigoureusement juste à tirer de ce principe une fois reconnu seroit le maintien de ces baux & leur exécution pure & simple, quelle qu'en soit la date, & dans quelques circonstances particulières que leur stipulation ait eu lieu. Mais ce principe, vrai dans la rigueur du droit, & d'une juste application dans les temps ordinaires, s'est déja tu plusieurs fois à la voix du législateur. Déja plusieurs fois vous avez senti que la dépréciation rapide & la chûte désastreuse du papier-mon-

noie avoient produit des maux imprévus, auxquels des remèdes inconnus jusqu'alors pouvoient seuls apporter remède ; & qu'il en étoit résulté tel état de choses qui, sortant des règles reçues, ne pouvoit rentrer que dans le domaine de l'équité naturelle & du bon sens, & dans lequel l'application rigoureuse du droit absolu seroit une absolue injustice. Forts de cette vérité & encouragés par votre exemple, nous avons pesé dans la balance de l'impartiale équité ce que réclamoit, d'un côté, le droit positif, & ce que commandoient, d'autre part, la raison & la justice. Nous avons reconnu que si les baux dont s'agit avoient été constamment, & d'après les principes reçus, mis au rang des contrats aléatoires, jamais aussi les circonstances particulières que nous avons vu résulter de la dépréciation du papier-monnoie, de sa chûte précipitée & de son remplacement subit par un numéraire effectif, n'avoient pu être mises au nombre des événemens à prévoir, ni faire, dans l'intention des personnes contractantes, partie intégrante des chances possibles qu'elles s'engageoient réciproquement à courir. Nous avons reconnu encore que, s'il étoit vrai de dire qu'à quelqu'époque qu'ait été contracté un bail à vie ou à longues années, il n'est pas présumable que le propriétaire ni le fermier aient calculé, pour un long espace de temps, sur l'état de dépréciation où se trouvoit alors le papier-monnoie ; qu'ils ont dû compter sur le retour du numéraire effectif ; qu'ils ont dû envisager ce retour comme d'autant plus prochain, qu'ils contractoient à une époque plus avancée ; & qu'ainsi l'intention justement présumée des parties contractantes étoit d'avoir tacitement stipulé en valeur métallique le prix convenu ; il étoit également vrai de dire que la nouveauté des circonstances, & leur différence absolue de tout ce qui avoit existé jusqu'alors, avoient totalement dérangé, absolument interverti l'ordre des calculs reçus dans les transactions particulières ; & que, sans avoir été basée rigoureusement sur l'état de dépréciation du papier-monnoie, il étoit possible, présumable même que la fixation du prix s'en étoit presque

toujours plus ou moins ressentie ; & votre commission a eu plus d'une fois sous ses yeux la preuve que ces présomptions n'étoient pas sans fondement. Nous avons reconnu enfin que quelques désavantages que présentât, pour l'une ou pour l'autre des parties contractantes, la résolution d'un contrat sur lequel l'une & l'autre avoient également dû compter, aucun d'eux néamoins n'étoit comparable à celui qui résulteroit pour le fermier de l'obligation de payer, surtout pendant un grand nombre d'années, un prix exorbitant, évidemment disproportionné avec la vraie valeur de sa ferme.

Ces considérations, aussi puissantes que justes, jointes au principe déja consacré par vous & par le Conseil des Anciens, relativement aux rentes viagères consenties pour vente de fonds, nous ont fait regarder les baux à vie ou à longues années, comme susceptibles, malgré la rigueur du droit, d'être modifiés dans les cas où l'ont été déja les baux ordinaires.

En examinant maintenant les modifications déja apportées aux baux ordinaires, on voit qu'elles consistent dans la réduction de leur prix accordée au fermier, & leur résiliation, dont le propriétaire & lui ont la faculté réciproque. On voit encore, en en calculant les effets, que la résiliation ne porte que sur l'avenir, & que la réduction du prix, au contraire, n'a de prise que sur les termes échus. On voit enfin, par l'exemple des baux à ferme & par celui des rentes viagères consenties pour vente de fonds, que ces deux dispositions peuvent exister simultanément, comme l'une des deux peut exister isolément & sans l'autre. Nous avons examiné l'une & l'autre sous ces différens rapports ; nous avons recherché si elles convenoient à l'espèce de baux dont s'agit, si elles lui convenoient toutes deux également, ou laquelle des deux leur convenoit davantage ; & nous sommes sortis de cet examen, convaincus, 1°. que, sauf à en restreindre l'exercice aux cas rigoureusement nécessaires, & à pourvoir, suivant les cas, à de justes indemnités, le fermier devoit être, s'il se

trouvoit léſé par le prix, autoriſé à réſilier pour la ſuite un contrat devenu vexatoire pour lui, & que l'impoſſibilité de l'exécuter rendroit également nuiſible au proprietaire en particulier, & en général à l'agriculture; 2°. qu'à l'égard du prix, nulle réduction ne devoit avoir lieu, & que la ſomme convenue dans le bail devoit, pour les termes échus, être intégralement payée en valeur métallique.

Nous ne reviendrons pas ſur les motifs de la première diſpoſition. Ce que nous avons déja dit pour prouver que les baux à vie & à longues années étoient, dans certains cas, ſuſceptibles de modification, prouve en même temps que leur réſiliation facultative, pour les termes à venir, eſt la ſeule juſte & raiſonnable.

Quant à la ſeconde, c'eſt-à-dire, le paiement intégral des termes échus, nous ne tairons point les objections qui ont été faites contre elle. Si vous autoriſez, a-t-on dit, pour l'avenir la réſiliation des baux paſſés à certaines époques, n'eſt-ce pas parce que vous reconnoiſſez que le prix ſtipulé alors peut être hors de toute proportion avec la vraie valeur de la choſe, & qu'aſtreindre dans ce cas le fermier à tenir ſon bail ſeroit auſſi impolitique qu'injuſte? Mais ſi ce prix eſt évidemment trop fort, ne l'eſt-il pas pour le paſſé comme pour l'avenir? S'il en eſt ainſi, comme la choſe eſt inconteſtable, n'eſt-il pas de toute juſtice d'en autoriſer la réduction pour les termes échus, comme vous en autoriſez la réſiliation pour la ſuite? Et n'eſt-ce pas ainſi qu'il en eſt uſé généralement vis-à-vis les autres eſpèces de baux? Nous reconnoiſſons que l'objection eſt forte; mais ſi nous conſidérons, d'un autre côté, que le bail à ferme eſt d'autant plus reſpectable dans ſes clauſes, qu'il ſe rapproche plus du contrat aléatoire ou du contrat d'aliénation; que ce cas eſt celui du bail à vie & du bail à longues années; & qu'alors le légiſlateur, s'il eſt forcé d'y toucher, n'y doit au moins toucher que le moins poſſible; ſi nous conſidérons que plus le bail ſe rapproche par ſa nature ou par ſa durée du contrat aléatoire ou d'aliénation, moins il eſt préſumable que le

prix a dû en être forcé à raiſon de l'état de dépréciation du papier-monnoie ; & qu'ainſi la faculté de réſilier pour l'avenir, accordée au fermier, eſt bien plutôt pour lui un *maximum* inattendu de juſtice, que l'obligation d'acquitter intégralement les arrérages, ne peut être envers lui un excès de rigueur : ſi nous conſidérons encore que la facilité qu'ont eue les fermiers de ſe libérer pendant l'exiſtence du papier-monnoie, a dû réduire à fort peu de choſe les arrérages qui peuvent être dus aujourd'hui ; que la dépréciation du papier-monnoie juſqu'à l'an 3, & la faveur des lois rendues depuis cette époque, ont à-la-fois concouru à cette facilité, d'une part, & à la ruine des propriétaires, de l'autre ; & que dès lors les ſommes à payer aujourd'hui en numéraire effectif, modiques en elle-mêmes, ne feront, dans le cas même où on y ſuppoſeroit quelqu'excès, qu'une reſtitution au moins avouée par la juſtice & la bonne-foi d'une foible portion des bénefices énormes & ſouvent odieux qu'ont faits les fermiers pendant ces quatre ou cinq dernières années ; ſi nous conſidérons enfin que le principe du paiement intégral des arrérages échus a déja été conſacré par vous & le Conſeil des Anciens, à l'égard des rentes viagères créées pour cauſe d'aliénation de fonds, celui des contrats, dont ſe rapprochent le plus, dans la queſtion que nous agitons, les baux à vie ou à longues années, nous perſiſterons à regarder ce paiement intégral des arrérages échus comme ſouverainement juſte & raiſonnable.

C'eſt auſſi ce que nous vous propoſons, en autoriſant le fermier, s'il ſe croit léſé, à réſilier ſon bail pour la ſuite ; en exceptant de la réſiliation le bail dont le propriétaire conſentiroit à n'exiger, tant pour les termes encore dus que pour ceux à écheoir, que le prix réduit d'après le tableau de dépréciation du papier-monnoie ; & en pourvoyant par une juſte compenſation aux impenſes ou indemnités réciproques, auxquelles des améliorations ou dégradations notables pourroient avoir donné lieu.

TROISIÈME QUESTION.

Des baux passés entre acquéreur & vendeur, & faisant partie des conditions de la vente.

Rétablir un juste équilibre entre le vendeur & l'acquéreur devenus propriétaire & fermier de l'immeuble, ayant formé entre eux l'objet d'un double contrat de vente & de ferme, tel est le but que s'est proposé votre commission dans les dispositions subséquentes du projet de résolution qu'elle vous présente aujourd'hui; &, à cet égard, nous observerons d'abord, que ce n'est pas la qualité seule de vendeur du fonds dont il est devenu fermier, qui lie aujourd'hui le sort du bail à celui de la vente, & qu'il faut encore, pour établir entre eux cette relation intime que nous avons cru devoir prendre, à leur égard, pour base de nos calculs, que l'un des deux paroisse avoir fait condition expresse de l'autre; ou qu'au moins, stipulées ensemble & dans un même contrat, la vente & la ferme soient censées former les conditions mutuelles & réciproques d'une seule & même convention. Nous observerons encore qu'ayant dû prendre pour bases des dispositions relatives à ces sortes de baux, celles déja consacrées par vous & le Conseil des Anciens à l'égard des ventes d'où ils dérivent, ce n'est pas pour eux, comme ce l'a été précédemment pour les baux ordinaires, à la période de temps qui s'est écoulée entre le premier janvier 1792 & la loi du 5 thermidor an 4, mais à celle écoulée entre le premier janvier 1791 & la loi du 29 messidor an 4, que nous devons aujourd'hui nous reporter. Nous observerons, enfin, que les dispositions que nous allons proposer, ayant pour objet de rétablir, à l'égard de ces baux, un juste équilibre entre le prix de la ferme & celui de la vente, ces dispositions ont dû nécessairement varier suivant les cas déja prévus, & selon que le prix de la vente aura été en entier payé en papier-monnoie; que payé seulement en partie en papier-monnoie, il devra l'être, pour l'autre, sur estimation;

que dû encore en entier, il devra, en entier aussi, être payé de cette dernière manière; ou qu'enfin le vendeur ou l'acquéreur, s'en tenant aux clauses & conditions du contrat, ce prix sera intégralement offert par l'un en valeur métallique, ou exigé seulement par l'autre d'après le tableau de dépréciation.

Ces différens cas résultent tous des lois déja rendues sur les transactions. Chacun d'eux, par la différence de ses résultats relativement au prix de vente, place le vendeur, devenu fermier, dans une situation différente vis-à-vis du nouveau propriétaire; chacun, en conséquence, a exigé des dispositions différentes pour atteindre le but commun à tous, que se proposoit votre commission. Vous jugerez, par l'exposé que je vais successivement vous faire de ses motifs, si elle a pris, à l'égard de chacun, le parti le plus juste & le plus convenable.

Si le prix de la vente, étant encore dû, l'acquéreur veut user de la faculté que lui donne, article III, la résolution du 28 vendémiaire dernier, de payer ce prix conformément à l'estimation qui en sera faite, nul doute qu'alors le prix de la ferme ne doive être réglé de la même manière & fixé dans la même proportion. Ce principe a déja été consacré par l'article IX de la résolution que je viens de citer. Mais, outre que, bornée par cet article aux seuls baux dont le prix de location correspondroit à l'intérêt légal du prix de la vente, son application doit être étendue, quelqu'intérêt que représente ce prix, à tous les cas où le prix de la vente sera payé sur estimation, il importoit d'ailleurs de le reproduire dans une loi destinée à former, avec celle du 9 fructidor dernier, le code complet des dispositions relatives aux fermages.

Si la totalité du prix de vente, au contraire, a été payée en papier-monnoie, comme le prix convenu pour la ferme peut & est présumé avoir influé en plus ou en moins sur la fixation de ce prix de vente, puisque l'un est une des conditions d'un contrat dont l'autre est le résultat principal,

il eſt évident qu'évaluer le prix du bail dans ce cas comme nous venons de le propoſer pour l'autre, ſeroit ſubſtituer une valeur poſitive & abſolue à la valeur ſimplement relative & de convention, qu'il a été dans l'intention des parties de ſtipuler. Ce ſeroit détruire, au détriment de l'une des deux, les obligations de l'une en laiſſant ſubſiſter les obligations de l'autre; ce ſeroit enfin rompre toute proportion entre le prix capital donné de l'objet vendu & l'intérêt annuel qu'en doit rapporter la ferme. Un exemple rendra ces vérités plus ſenſibles, & vous conduira naturellement au parti qu'il convient d'adopter.

Je ſuppoſe deux héritages égaux de 50,000 francs chacun en valeur métallique, ſitués tous les deux dans un département où les biens ruraux rendent d'ordinaire quatre pour cent de revenu net, & vendus l'un & l'autre dans un temps où la pièce d'or, connue ſous le nom de *louis*, valoit en aſſignats 600 livres.

Pierre, preſſé du beſoin d'une forte ſomme, & intéreſſé pour ſe la procurer à enfler d'une part la valeur de l'immeuble qu'il vouloit vendre, & à préſenter de l'autre à ſon acquéreur un appât qui, en le raſſurant ſur la juſteſſe du prix demandé, lui procurât, en cas d'excédant de ce prix, une juſte indemnité de la ſomme trop payée, a vendu l'un de ces deux biens pour la ſomme de 1,875,000 liv., en s'obligeant d'en reſter fermier pendant neuf ans, moyennant celle de 6,000 liv., & a reçu en aſſignats, à l'inſtant du contrat, le prix de l'objet vendu.

Jean, également obligé de vendre, mais ayant, pour le moment, beſoin d'une moindre ſomme, regrettant l'héritage de ſes pères, & moins jaloux d'en retirer un fort prix que d'en conſerver pendant ſes vieux jours la jouiſſance à un prix modique, a vendu le ſien moyennant une ſomme de 750,000 liv., à condition qu'il en reſteroit pendant neuf ans le fermier à raiſon de 2,400 liv.; & a pareillement reçu en aſſignats, au moment du contrat, le prix de l'objet vendu.

N'eſt-il pas évident que, dans l'un & l'autre contrat, les avantages ſont compenſés & les ſacrifices réciproques; que les deux prix de vente & de ferme ſont purement relatifs l'un à l'autre; que réduire l'un à ſa valeur abſolue, pendant que l'autre a été payé d'après ſa valeur de convention, ſeroit réduire à 2,000 liv. de revenu celui qu'on a induit à payer 75,000 liv., & contraindre à payer pareille ſomme de 2,000 livres à celui qui n'a exigé que 30,000 francs; que ce ſeroit ruiner l'acquéreur dans le premier cas, écraſer le vendeur dans l'autre, annuller le fonds du contrat dans tous; & que le ſeul moyen juſte & raiſonnable de ménager les intérêts & de reſpecter les intentions des parties, eſt de régler le prix à payer pour le bail ſur celui déja payé de la vente? Ce moyen eſt celui que nous propoſons. Il équivaut à celui déja conſacré par vous, ſi le prix de la vente & celui de la ferme ont été reſpectivement réglés dans une juſte proportion; il eſt infiniment plus juſte que lui dans le cas contraire; il proportionne, dans tous, le prix annuel à payer par l'un, au prix capital payé par l'autre; & nulle objection juſqu'à préſent prévue ne nous paroît s'oppoſer à ſon adoption.

Le même moyen doit être employé, ſi une partie ſeulement du prix vénal ayant été payée en papier-monnoie, le ſurplus doit être payé ſur eſtimation. La ſeule différence alors eſt que l'intérêt ordinaire des fonds doit être calculé, pour régler le prix du bail, à raiſon des deux capitaux réunis formant à eux deux le prix effectif de la vente.

Dans le cas enfin où, comme ils y ſont autoriſés, l'acquéreur ou le vendeur, préférant s'en tenir aux clauſes & conditions du contrat, conſentiroient, l'un à payer intégralement en valeur métallique le prix convenu, ou l'autre à n'exiger ce prix que pour ſa valeur réduite d'après le tableau de dépréciation du papier-monnoie, il eſt évident que, dans la première hypothèſe, le prix du bail n'ayant pu excéder l'intérêt ordinaire d'un capital que l'acquéreur conſent à payer en écus, tandis que dans la ſeconde il

a pu, il a même dû refter infiniment au-deffous de l'intérêt d'un capital évidemment ftipulé en papier-monnoie, il feroit injufte d'affimiler entre eux deux cas auffi différens. Il ne peut y avoir dans le premier léfion envers le vendeur devenu fermier, à payer intégralement le prix de fon bail en valeur métallique. Il pourroit, au contraire, y en avoir; il y en auroit prefqu'à coup fûr dans le fecond une très-forte envers le nouveau propriétaire, à voir réduire dans la même proportion que le prix vénal un prix de ferme dont l'augmentation, à raifon du papier-monnoie, n'auroit pas été de beaucoup la même. La proportion à établir entre le prix du bail & celui de la vente doit être la même, foit que ce dernier ait été en entier payé en papier-monnoie, foit qu'encore dû, il doive être payé d'après le tableau de dépréciation, foit enfin que, payé feulement en partie en papier-monnoie, le furplus doive être payé intégralement en écus fur eftimation, ou d'après le tableau de dépréciation du papier-monnoie. Cette proportion doit être celle de l'intérêt ordinaire des fonds de même nature, calculé fur le capital effectivement fourni; & le cas où l'acquéreur devant encore tout confentiroit à payer intégralement le prix convenu, eft le feul où le prix du bail doive être également en entier payé en valeur métallique.

Telles font, citoyens repréfentans, les vues qui ont dirigé votre commiffion dans le travail qu'elle vous préfente, & les principales bafes auxquelles elle a cru devoir s'arrêter. Peut-être, & probablement fans doute, elle eft reftée loin d'avoir tout prévu; mais elle croit n'avoir laiffé aucun cas prévu fans folution, & n'a rien négligé pour procurer à chacun en particulier une folution conforme à la fois à l'efprit des contrats & à la juftice.

Aux difpofitions auxquelles les confidérations que je viens de développer ont fervi de bafes, votre commiffion a cru devoir en joindre une qui forme l'objet de l'article dernier. Cette difpofition eft étrangère, au premier afpect, aux

queſtions que nous venons de traiter ; mais elle eſt rendue néceſſaire dans bien des cas par l'inſuffiſance du tableau de dépréciation du papier-monnoie ; elle importe eſſentiellement à la liquidation des fermages arréragés ; & elle ne pouvoit nulle part être placée plus convenablement que dans une réſolution deſtinée à former le complément des lois ſur cette matière importante.

Voici le projet de réſolution que je ſuis chargé de vous préſenter.

PROJET DE RÉSOLUTION

Sur les baux paſſés par anticipation, les baux à vie ou à longues années, & ceux paſſés entre acquéreur & vendeur, & faiſant condition de la vente.

Le Conſeil des Cinq-Cents, conſidérant qu'il eſt inſtant de ſtatuer, relativement aux cas & au mode de réduction des prix & réſiliation des baux à ferme, ſur ceux deſdits baux qui ont été, à cet égard, exceptés des diſpoſitions de la loi du 9 fructidor dernier,

Déclare qu'il y a urgence;

Et après avoir déclaré l'urgence, réſout ce qui ſuit :

ARTICLE PREMIER.

Les baux de neuf ans & au-deſſous de biens ruraux, bois, moulins, uſines & autres propriétés foncières quelconques, ſtipulés en tout ou partie à prix d'argent, paſſés par anticipation entre le premier janvier 1792 (vieux ſtyle) & la publication de la loi du 5 thermidor an 4, relative aux tranſactions entre citoyens, & dont le fermier ou preneur ne ſeroit pas encore entré en jouiſſance, pourront être réciproquement réſiliés par le propriétaire & par le fermier, en s'avertiſſant par écrit, dans le mois qui ſuivra la publication de la préſente.

La réfiliation néanmoins ne pourra avoir lieu, fi le fermier confent à payer en entier en valeur métallique la fomme énoncée dans le bail, ou fi le propriétaire confent à fa réduction d'après le tableau de dépréciation du papier-monnoie, à l'époque où le bail a été paffé; ce qui devra être déclaré dans les dix jours qui fuivront la demande.

I I.

Les prix des baux à vie, foient qu'ils aient été paffés pour la durée de la vie du propriétaire, foient qu'ils l'aient été pour la durée de la vie du fermier ou preneur, ainfi que ceux des baux à longues années, c'eft-à-dire, au-deffus de neuf ans, quels qu'en foient la durée & le terme, feront, à quelqu'époque qu'ait été paffé le bail, payés fans réduction en valeur métallique; fauf au fermier ou preneur, s'il fe croit léfé, & fi le bail a été paffé entre le premier janvier 1792 & la publication de la loi du 5 thermidor an 4, à réfilier, en avertiffant par écrit dans le mois qui fuivra la publication de la préfente, & en acquittant ainfi qu'il vient d'être dit les termes échus.

I I I.

La réfiliation, dans le cas prévu par le précédent article, aura fon effet à l'expiration de l'année de jouiffance commencée, fi le bail a déja reçu fon exécution, & à l'inftant même de la demande, fi le fermier ou preneur n'en eft pas encore entré en jouiffance.

Dans l'un ni dans l'autre cas, le propriétaire ne pourra être contraint à réfilier, s'il déclare, dans les dix jours qui fuivront la demande en réfiliation, confentir tant pour les termes encore dus que pour ceux à écheoir, à la réduction du prix d'après le tableau de dépréciation du papier-monnoie.

I V.

En cas de réfiliation defdits baux à vie ou à longues

années, le preneur ſera rembourſé par le propriétaire ou bailleur, de la plus-value réſultante des améliorations de ſon fait, ſauf à imputer ou compenſer, s'il y a lieu, juſqu'à due concurrence, le montant des dégradations, ſuivant la vérification & l'eſtimation qui ſeront faites du tout, en cas de conteſtation, aux frais de la partie qui ſera, quant à ce, reconnue débitrice.

Il en ſera de même des ſommes avancées à titre de pot-de-vin, ou de toute autre manière équivalente, dans la proportion du nombre d'années du bail qui reſtoient à courir.

V.

Les baux paſſés entre acquéreur ou vendeur, faiſant condition de la vente, ou ſtipulés entre eux dans le même contrat, ſeront, ſi la vente a eu lieu depuis le prenier janvier 1791, juſques à la publication de la loi du 29 meſſidor an 4, ſuſceptibles de réduction dans les cas prévus & de la manière preſcrite par les articles ſuivans.

V I.

Si le prix de la vente étant encore dû en entier, l'acquéreur veut uſer, pour ſa réduction, du droit de le faire eſtimer, qui lui eſt accordé par les lois précédentes, le prix de ferme ſera également réduit, par experts, à ſa vraie valeur eſtimée à raiſon de la nature du bail, de ſon plus ou moins de durée, & de l'état de l'objet affermé à l'époque où le bail a été paſſé.

V I I.

Si le prix de la vente a été en entier payé en papier-monnoie, le prix de ferme ſera réduit, auſſi par experts, & ſuivant la nature du bail, non à la vraie valeur de l'objet affermé, mais à raiſon du capital fourni préalablement réduit en valeur métallique, & dans la proportion ordinaire

du rapport des fonds de même nature dans le même département.

VIII.

Si partie seulement du prix de la vente a été payée en papier-monnoie, & soit que le surplus soit payé sur estimation, soit que l'acquéreur consente à l'acquitter intégralement en valeur métallique, soit enfin que le vendeur consente à le recevoir d'après le tableau de dépréciation, le prix du bail sera réglé ainsi qu'il est dit en l'article précédent, & calculé, tant sur la somme déja payée réduite en valeur métallique, que sur le capital effectif fourni pour complément du prix de la vente.

IX.

Les fermiers obligés par leur bail à payer la contribution foncière à la décharge du propriétaire resteront soumis à cette obligation ; & le montant en viendra, pour eux, en diminution sur le nouveau prix du fermage.

X.

Il n'y aura lieu à aucune réduction du prix de ferme, lorsque la totalité du prix de la vente étant encore due, l'acquéreur aura déclaré, dans le délai prescrit par les lois précédentes, vouloir s'en tenir aux clauses & conditions du contrat.

XI.

Dans les cas de réduction en valeur métallique, mentionnés aux articles XX, XXI, XXV & XXVI de la loi du 9 fructidor dernier, si le tableau de dépréciation du papier-monnoie s'arrête avant les époques auxquelles devront être calculées lesdites réductions, il y sera suppléé ; savoir:

Par le dernier cours publié par le Directoir exécutif, dans les cas prévus aux articles XX, XXI, & XXVI ;

Et dans le cas de l'article XXV, par le taux moyen des mêmes cours publiés pendant thermidor an 4.

XII.

La présente résolution sera imprimée, & portée au Conseil des Anciens par un messager d'Etat.

A PARIS, DE L'IMPRIMERIE NATIONALE.
Nivôse an 6.